

GEMEINDE ASCHAU I.CH.
LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN "ZIEGLERFELD"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
für das Grundstück Fl.Nr. 1319 Gemarkung Nideraschau, nahe Fellerer

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 31.01.2019

Entwurf: 19.09.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Anlass der Neuaufstellung, Erforderlichkeit, Standortsuche

Das neue Baugebiet im direkten Anschluss an den Ortsteil Fellerer soll nach Osten um ein Doppelhaus und zwei Einfamilienhäuser erweitert werden. Es ist geplant, die Grundstücke an junge Familien mit Kindern im Rahmen des sog. Einheimischenmodells zu veräußern. Hierdurch kann ein Beitrag zur Deckung des auch im Ortsteil Fellerer aktuell bestehenden dringenden Wohnungsbedarfs geleistet werden.

Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, das Grundstück liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist hierfür die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes "Zieglerfeld" erforderlich.

Der Gemeinde ist bei Abwägung aller Möglichkeiten sehr wohl bewusst, dass der Vorrang der sog. Innenentwicklung und dem Flächenspargebot durch das Verfahren nach § 13 b BauGB nicht aufgehoben werden kann (§ 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB).

Adäquate nutzbare und auch zur Verfügung stehende (Innenbereichs-) Flächen sind in der näheren Umgebung bzw. im Hauptort Aschau, welcher als einer von mehreren Siedlungsschwerpunkten anzusehen ist, nicht zeitgerecht zur Verfügung.

Gegenwärtig erstellt die Gemeinde einen neuen Flächennutzungsplan. Dabei wurden genaue Untersuchungen durchgeführt, inwieweit noch Baulandreserven vorhanden sind bzw. wo eine Nachverdichtung möglich ist. Gleichzeitig wurden in verschiedenen Rechenmodellen die notwendigen Bauflächen bis zum Jahr 2030 ermittelt und der Bedarf an zusätzlichem Bauland errechnet. Hierbei ergab sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 5 ha Bruttobauland, unabhängig davon, dass auch die nicht ausreichenden Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten ebenfalls nicht zur Verfügung stehen. Nachdem sich jedoch im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan herausgestellt hat, dass einige der neuen Baulandvorschläge nicht umsetzbar sind (wie auch in der folgenden Ausführung dargestellt), hat die Gemeinde weitere gleichwertige Flächen gesucht, die auch im weiteren Flächennutzungsplanverfahren eingebracht werden sollen. Eine dieser Flächen ist der Bereich in Fellerer, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird.

Der Gemeindebereich von Aschau i.Ch., als flächenmäßig drittgrößte Gemeinde in Bayern, beträgt fast 80 km² und zieht sich über ca. 20 km in Nord-Süd-Ausdehnung durch das Priental. Durch die über Jahrhunderte gewachsenen Siedlungsschwerpunkte ist die dort lebende einheimische Bevölkerung darauf angewiesen in einer Art 'Generationsvertrag' Möglichkeiten

zu erhalten, auch dort weiter wohnen und leben zu können. Dies gilt gleichzeitig natürlich auch für deren Abkömmlinge.

Die Gemeinde hatte im Jahre 2013 letztmalig im nördlichen Bereich des Ortsteils Hohenschau ein größeres Wohnbaugebiet und 2017 / 18 in Bach nach § 13 b BauGB eine kleine Fläche mit drei Wohngebäuden ausgewiesen, welche aber aufgrund des großen Bedarfs an verfügbaren Wohnbauflächen innerhalb kürzester Zeit bereits fast vollständig bebaut und auch ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Sämtliche zum Erwerb angebotenen Flächen sind daher bereits bebaut und in der Nutzung.

Deshalb führt die fehlende Verfügbarkeit vorhandener Baugrundstücke vor allem für junge Familien zu einer baulichen Entwicklung nach 'außen'. Es besteht derzeit kurzfristig ein aktuell ungedeckter Bedarf von mindestens 20 bis 25 Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde, was eine Umfrage unter den ortsansässigen Gemeindegürgern nach Aufforderung im Gemeindeblatt offensichtlich ergab. Diesen gilt es sukzessiv zu decken, um einen Abzug dieses Teils der Bevölkerung nach und nach zu vermeiden, da die Gemeinde Aschau i.Ch. bereits überproportional zu den anderen Städten und Gemeinden im Landkreis an Überalterung ihrer Gemeindegürger leidet.

Diesem Trend ist nur durch Steigerung der örtlichen Attraktivität unter Zurverfügungstellung von neuen und v.a. ausreichenden Wohnbaumöglichkeiten für junge, neu gegründete Familien entgegen zu wirken.

Ein Wohngebäudeleerstand, nutzbare Baulücken und andere mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand und nochmaliger aktueller örtlicher Überprüfung leider nicht verfügbar.

Daher ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortes und damit auch für alle anderen weiteren Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde unbedingt erforderlich, neue maßvolle Flächen, unter strenger Beachtung des Anbindegebots mit dem grundgesetzlich geschützten Recht der gemeindlichen Planungshoheit zu schaffen. Bei der jetzigen Planung handelt es sich ortsplanerisch und städtebaulich um einen sich harmonisch in Richtung Osten fortsetzenden bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Fellerer mit neuer Ortsrandbebauung in aufgelockerter, ländlicher Bauweise.

Diese Planung erfolgt unter größtmöglicher Berücksichtigung, mit Grund und Boden so sparsam und schonend umzugehen, wie irgendwie möglich. Dabei wurden im Vorfeld, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde in alle Richtungen entsprechend geprüft.

Als Ergebnis stellt sich nun die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Zieglerfeld" dar, welcher mit seinen wenigen neuen Baurechten harmonisch den vorhandenen Wohnbaubestand fortsetzt.

Lage

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde Aschau i.Ch. (Landkreis Rosenheim) im Ortsteil Fellerer und hier am Nordostrand des Ortes, westlich der St 2093.

Wahl des Standortes

Die Fläche ist gut an den Ortsteil Fellerer angebunden und schließt direkt im Nordosten an bestehende Bebauung an.

Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 2.665 qm.

Bestand

Die Planungsfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat nur sehr geringen Baum- und Strauchbewuchs.

Die Fläche fällt stark von West nach Ost in Richtung der St 2093 (von z.B. 601,9 m üNN auf z.B. 598,4 m üNN). Zusätzlich steigt das Gelände von Norden nach Süden an (z.B. von 600,7 m üNN im Nordwesten auf 603,6 m üNN im Südwesten).

Umgebung

Im Westen schließt die Bebauung des Ortsteils Fellerer an.

Im Osten, Norden und Westen grenzt an die Planungsfläche landwirtschaftlich genutzter Grund an. Im Norden wird sie von der Zufahrtsstraße nach Fellerer begrenzt (Straße über Fellerer nach Pölching), im Osten verläuft die St 2093 (Deutsche Alpenstraße).

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	---
Europäische Schutzgebiete (Natura 2000)	
FFH-Gebiete	8239-371 Hochriesgebiet und Hangwälder in ca. 350 m westlicher Entfernung
SPA-Gebiete	---
Nationale Schutzgebiete	---
Schutzgebiete Wald	---
Wasserschutzgebiete	---

Biotopkartierung Bayern Flachland

Auf der Planungsfläche selbst befinden sich keine Biotope oder sonstige ökologisch wertvolle Flächen für die Pflanzen- und Tierbestände.

Am nächsten zur Planungsfläche liegen die Biotope 8239-0033-001 Extensivwiesen und -weiden bei Pölching und 8239-0032-001 Hecken westlich von Aschau; beide in ca. 200 m westlicher Entfernung.

Denkmalschutz (Bayerischer Denkmalatlas)

Bodendenkmäler	keine
Baudenkmäler	außerhalb des Planungsgebietes jeweils ca. 300 m westliche Entfernung
D-1-87-114-34	Bauernhaus Fellerer 20 (Wohnteil)
D-1-87-114-35	Bauernhaus Fellerer 23 (Wohnteil)
Ensemble	keine
Landschaftsprägende Denkmäler	keine

Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.

Erschließung

Verkehr

Verkehrsmäßig erschlossen wird die Planungsfläche durch die gemeindliche Zufahrtsstraße zum Ortsteil Fellerer, die von der Staatsstraße abzweigt und in Richtung Fellerer weiterführt. Von der Gemeindestraße aus ist eine private Erschließungsstraße geplant. Die Erschließungsstraße wird maßvoll ausgebaut. Auf den Grundstücken der geplanten Bebauung sind ausreichend Flächen vorhanden, die als Parkraum genützt werden können. Damit ist es für Bewohner der geplanten Bebauung nicht notwendig, auf anderen bestehenden Erschließungsstraßen zu parken.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal entsorgt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist vorhanden.

Regenwasser

Bezüglich der Regenwasserentsorgung wurde am 22.10.2019 ein Schurf des anstehenden Bodens durchgeführt (von Büro Dippold und Gerold, Beratende Ingenieure GmbH, 83209 Prien a.Ch.). Bei dem vorgefundenen Boden handelt es sich um einen lehmigen Kiesboden, bei dem die Kiesteile unterschiedlich stark vorkommen.

Für die Versickerung der anfallenden Straßenwässer ist eine Kiesrigole herzustellen, welche das Oberflächenwasser für ein zweijährliches Regenereignis sicher ableiten kann. Für die Berechnung der Rigole wird ein k_f -Wert von 5×10^{-5} angenommen.

Ebenso ist für jedes Baugrundstück auf dem jeweiligen Grundstück zu verfahren.

Sonstige Erschließung

Die sonstige Erschließung ist vorhanden.

Planung

Nutzung

Die Planungsfläche wird entsprechend der künftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Auf der Planungsfläche sind für den örtlichen Bedarf ein Doppelhaus und zwei Einfamilienhäuser mit Garagen geplant.

Höhenlage der Gebäude

Um die Höhenlage der Gebäude und den Bezugspunkt, ab dem die Wandhöhe gemessen wird, eindeutig festlegen zu können, wurde die Oberkante Rohbetondecke im Erdgeschoss in Meter über Normalnull festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Umgebungsbebauung und der besonderen Hanglage des Gebiets wurde die Wandhöhe auf 6,5 m begrenzt sowie Dachaufbauten untersagt und einfache längsgerichtete, rechteckige Baukörper mit gleichschenkligen Satteldächern festgesetzt.

Immissionsschutz

Da im Osten die stark befahrene Staatsstraße St 2093 am Planungsgebiet vorbeiführt, wurde im Jahr 2017 (im Zuge der damals geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes 'Fellerer') und ergänzend im Jahre 2019 bezüglich der Geräuschimmissionen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht Nr. 5233/B1/pel vom 04.08.2017 und Nr. 5233/01/B1/pel vom 14.06.2019 der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

"Für das Planungsgebiet wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen aus der Staatsstraße St 2093 für den Prognose-Planfall des Jahres 2030 ermittelt.

Die Ergebnisse zeigen, dass während der Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) innerhalb der Baugrenzen um bis zu 8 dB(A) überschritten ist. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) ist um maximal 4 dB(A) überschritten.

Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 45 dB(A) an den geplanten Gebäuden um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 49 dB(A) ist um maximal 6 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. ein Schallschutzwall) am Straßenrand der St 2093 würden aufgrund der freizuhaltenden Zufahrtsstraße und des ansteigenden Geländes keine ausreichende Schutzwirkung erzielen. Außerdem besteht auf die hierzu erforderlichen Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, kein Zugriff.

Eine aktive Schallschutzmaßnahme innerhalb des Planungsgebietes hätte aufgrund der Höhen- und Abstandsverhältnisse und aufgrund der geringen möglichen seitlichen Überstandslängen ebenfalls nur eine unzureichende Abschirmwirkung.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher als Gesamtergebnis der Abwägung aller Belange auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden in den genannten Baufeldern zurückgegriffen.

Es wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch bei nur gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, werden für alle betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen."

Eine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange wird mit der bisher ausgelegten Planung von Seiten der Gemeinde nicht gesehen.

Das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dient als nachbarschützende Festsetzung, darüber hinaus ist es aber nicht Wille der Gemeinde, weitere Festsetzungen zu treffen, welche ausschließlich dem Schutze des Nachbarn dienen sollen.

Die jetzige Planung mit ihren Festsetzungen entspricht auch der gebotenen Rücksichtnahme durch den Plangeber auch nachbarliche Interessen und ist deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht zu beanstanden.

Grünordnung

Zur Einbindung in die Landschaft wurden einzelne heimische Laubbäume festgesetzt. Auf eine intensive durchgehende Eingrünung wurde aus ortsplanerischen Gründen verzichtet.

Aufstellungsverfahren / Ausgleich / Umweltprüfung und -bericht

Da die geplante Nutzung ausschließlich Wohnzwecken dienen soll und die Planungsfläche direkt an bebaute Bereiche anschließt, wird das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte* Verfahren durchgeführt. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die Schutzgüter bewertet und festgestellt, dass durch die Planung keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter negativ beeinflusst wird.

Aschau i.Ch.,

Rosenheim, 19.09.2019

Peter Solnar
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH